

**DEPARTEMENT DES YVELINES**

**COMMUNE DE MAULE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
REVISION ALLEGEE**

**DOSSIER D'APPROBATION  
Additif au rapport de présentation**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
En date du :

APPROUVANT le projet de **REVISION ALLEGEE** du PLAN LOCAL D'URBANISME,  
de la commune de MAULE

Fait à MAULE, le :

Le Maire de la Commune de MAULE

**PROCEDURE**

POS APPROUVE LE : 18 juillet 1983

REVISION N°1 APPROUVEE LE : 28 mai 1996 MAIS ANNULEE LE : 7 août 2002

REVISION N°2 PRESCRITE LE : 24 novembre 2003

REVISION N°2 ARRETEE LE : 22 novembre 2006

**REVISION N°2 APPROUVEE LE :**

APPROUVEE LE :

Le Maire de la Commune de MAULE :

**DOCUMENT N°**

**1a**

**MODIFICATIONS**

N°	N° :
1 : 30 avril 1987	4 : 22 février 2000
2 : 22 janvier 1991	Révision simplifiée N°1 approuvée le 11 juillet 2013
3 : 19 mai 1992	

ISOCELE SARL D'ARCHITECTURE AU CAPITAL DE 7 000 € . RCS PARIS B 378 186 282  
10 RUE OBERKAMPF 75011 PARIS TEL : 01 48 07 52 22 / FAX : 01 48 07 52 32

Novembre 2015

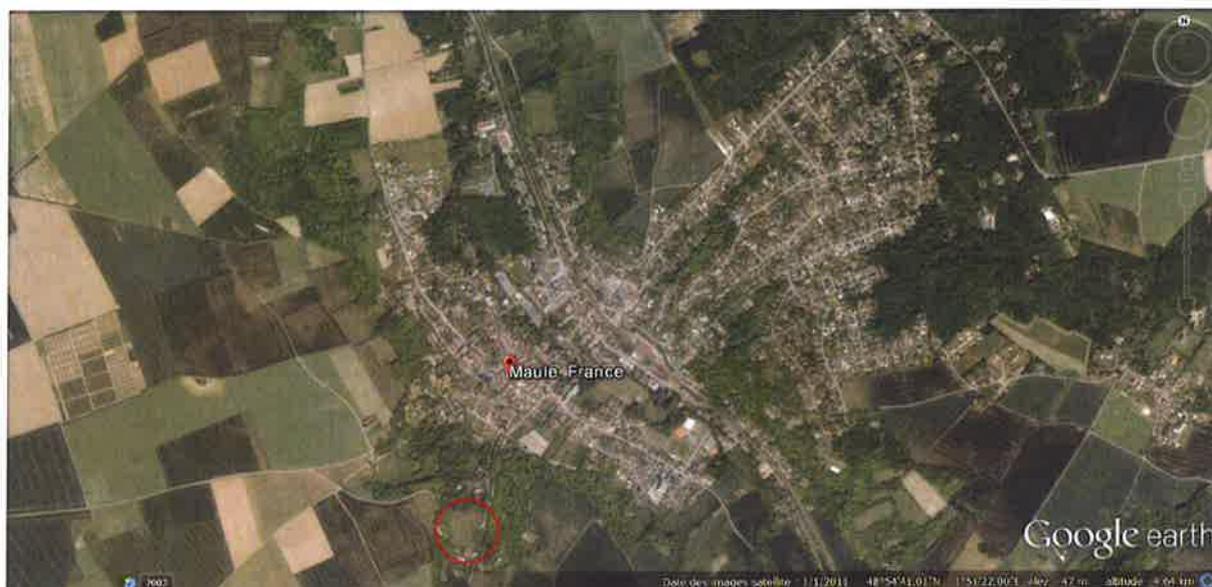
## ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

<b>Sommaire.....</b>	<b>1</b>
<b>Préambule.....</b>	<b>2</b>
<b>1. LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE DE REVISION ALLEGEE D'UN PLU.....</b>	<b>2</b>
<b>2. LE CONTEXTE LOCAL.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Historique du PLU.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3. Compatibilité avec le SCoT Gally-Mauldre.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4. Objectifs poursuivis dans le cadre de la révision allégée.....</b>	<b>7</b>
<b>3. LE PROJET .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1. Le contexte.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2. Le choix du site.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3. Le programme.....</b>	<b>8</b>
<b>3.4. Présentation du site.....</b>	<b>11</b>
<b>3.5. Les réseaux.....</b>	<b>13</b>
<b>3.6. Desserte, accès, stationnement et circulation.....</b>	<b>14</b>
<b>3.7. L'exposition aux risques.....</b>	<b>15</b>
<b>3.8. L'environnement.....</b>	<b>15</b>
<b>4. LES MODIFICATIONS APPORTEES.....</b>	<b>15</b>
<b>4.1. Description du plan de zonage.....</b>	<b>15</b>
<b>4.2. Modifications apportées au règlement de la zone N.....</b>	<b>17</b>
<b>4.3 Orientation d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>18</b>
<b>4.4. Rapport de présentation.....</b>	<b>19</b>
<b>5. CONCLUSION.....</b>	<b>21</b>

### Préambule :

L'objet de ce dossier de révision allégé n°2 est de permettre la création d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sur le territoire de la commune de Maule sur un terrain lui appartenant cadastré section E n°152 et 344 situé au-dessus du château de la Rolanderie.

Ce terrain situé à l'entrée Sud de la ville est actuellement classé en zone N. L'objectif est de le classer en sous-secteur Ne à l'image des 6 sous-secteurs de la communes déjà classés Ne et dont la vocation est de recevoir des équipements publics ou privés d'intérêt général.



Situation à l'intérieur de la commune du site pressenti pour accueillir le projet d'EHPAD.

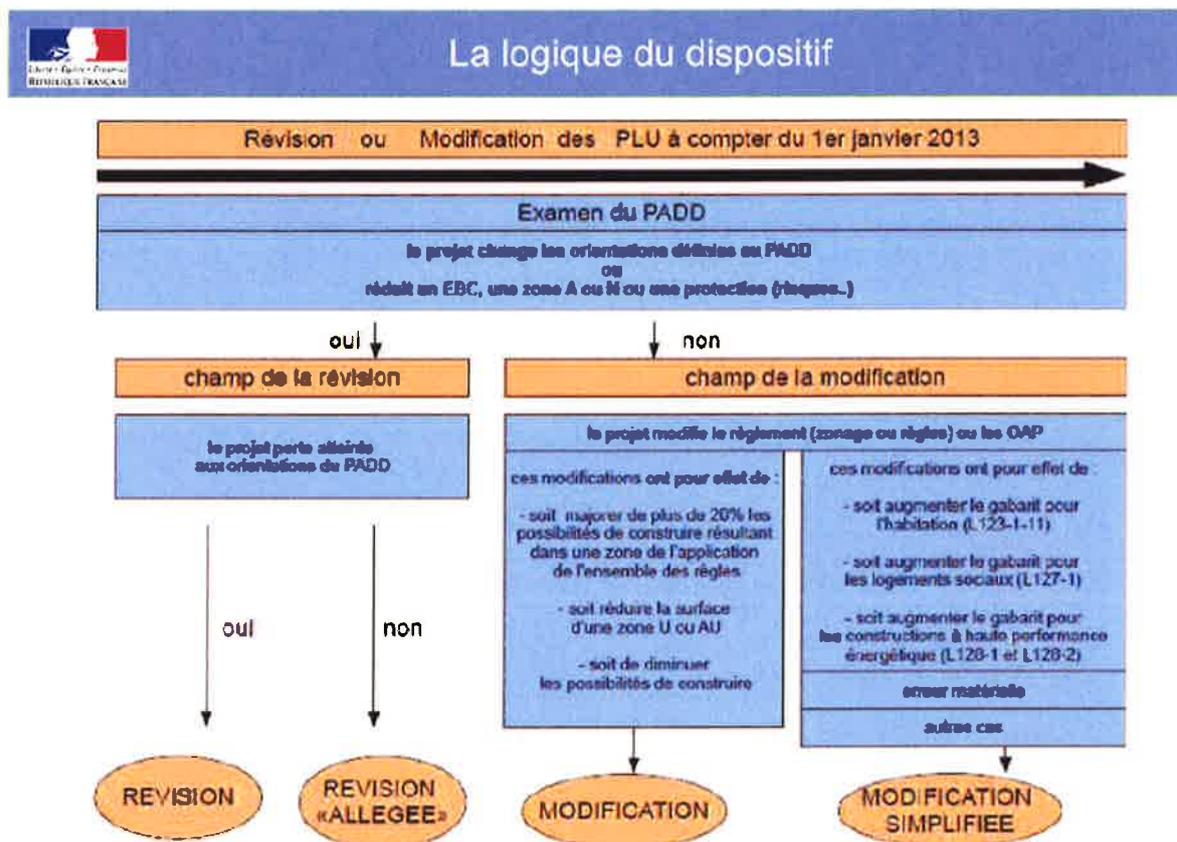
### **1. La procédure règlementaire de révision allégée d'un PLU.**

La procédure retenue est celle de la révision allégée (régie par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme) rendue nécessaire par la nature de la zone à remanier (zone N).

Cette procédure est justifiée pour les raisons suivantes :

- 1/ Il s'agit de permettre la réalisation d'un équipement public ou privé d'intérêt général.
- 2/ Le projet consiste en le remaniement d'une zone N de protection naturelle en un sous-secteur Ne7 réservée à la construction d'un établissement public ou privé d'intérêt général, en l'occurrence, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 98 lits en chambres individuelles réparties en 7 unités de vie de 14 chambres dont deux unités de vie protégée pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, une unité pour adultes handicapés vieillissants et quatre unités de vie de type EHPAD avec un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) de 12 à 14 places et un Pôle accueil de jour Alzheimer de 6 à 10 places.

3/ Le projet ne porte pas atteinte aux orientations du PADD mais, au contraire, a vocation à renforcer leur mise en œuvre puisqu'il répond à l'ambition exprimée dans le PADD « faciliter [...] l'accueil [...] des personnes âgées » sur le territoire communal.



Le déroulement de la procédure est le suivant :

1. Elaboration du projet de révision allégée
2. Concertation avec la population pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités arrêtées par le Conseil Municipal lors de sa séance en date du 30 juin 2014
3. Bilan de la concertation publique et arrêt du projet de révision allégée
4. Examen conjoint des Personnes Publiques Associées (Etat, Conseil Régional d'Ile de France, Conseil Général des Yvelines, Chambres Consulaires, le STIF et la Communauté de Communes Gally-Mauldre), saisine de l'Autorité Environnementale et consultation de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles
5. Enquête publique
6. Approbation par le Conseil Municipal

Le dossier présenté à l'enquête publique comprendra :

- La présente note de présentation
- Le plan de zonage avant et après révision allégée
- Le règlement de la zone N modifié
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le sous-secteur Ne7
- Le bilan de la concertation publique
- Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées
- Les avis des PPA le cas échéant
- L'avis exprimé par l'Autorité Environnementale le cas échéant
- L'avis exprimé par la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles le cas échéant

## 2. Le contexte local.

La vocation de la commune n'étant ni commerciale ni industrielle, elle a axé son développement durant ces dernières années sur le champ du médico-social, avec l'implantation de structures d'hébergement et de travail pour personnes en situation de handicap.

Elle compte actuellement 4 structures pour adultes handicapés :

- ALTIA gère :
  - un ESAT pour déficients intellectuels de 73 places,
  - un foyer de vie de 22 places,
  - un foyer d'hébergement de 39 places.
- ADEF Résidences gère un FAM de 47 places pour traumatisés crâniens.

Existent également :

- deux micro-crèches de 10 berceaux chacune, dont 2 destinés à des bébés handicapés,
- des services à domicile délivrés par l'ADMR, pour tout le secteur (15 villages),
- 7 médecins généralistes, un ophtalmologiste, un psychiatre, un dermatologue, des kinés, un laboratoire d'analyses médicales,
- 2 pharmacies.

La commune porte un fort intérêt à ce projet d'EHPAD et souhaite que des synergies soient développées entre l'EHPAD à reconstruire et les structures existantes du champ du handicap. Ces synergies peuvent concerner le personnel salarié, comme le public admis. Le programme comporte d'ailleurs la création d'une unité pour personnes handicapées vieillissantes au sein de l'EHPAD.

Ce projet viendrait conforter encore un peu plus la vocation sociale de notre territoire et permettrait de répondre à un besoin de la population en matière d'accueil et de maintien des personnes âgées sur la commune.

**La réimplantation d'une maison de retraite médicalisée à Maule bénéficiera à tous et revêt à ce titre un intérêt général certain.**

Depuis une dizaine d'année, la ville de Maule a perdu, pour diverses raisons, près de 70 lits pour l'accueil des personnes âgées.

- La maison de retraite de Madame GEORGER (8 lits) a été fermée pour des raisons de vétusté ;
- La maison de retraite « Le Logis » (30 lits) a également été fermée pour des raisons de vétusté ;
- La maison de retraite médicalisée « Les Floralties » (32 lits) a été fermée pour des raisons de rentabilité.

Ce type de prestation n'est donc plus offert aux maulois.

Constatant cette situation et souhaitant qu'elle ne perdure pas, l'implantation d'un équipement de ce type sur la commune avait déjà été évoquée lors de la révision du POS et sa transformation en PLU entre 2003 et 2007.

Cependant, à cette époque, le principe de la création d'infrastructures destinées aux séniors avait été posé sans que la commune n'anticipe concrètement sur la faisabilité ou les conditions de l'aménagement projeté.

Notamment, la commune n'avait pas d'idée précise, à cette date, de l'établissement qui serait susceptible de s'implanter ni de ses attentes.

Dans les faits, le projet d'établissement a vu le jour dans les derniers mois sous la forme d'un **transfert de l'établissement Le Bon Accueil Julien Quet, de MONTFORT l'AMAURY**, géré par la Fondation Caisse d'Epargne pour la solidarité, qui est devenu obsolète.

Ce projet a reçu tous les accords préalables nécessaires (Conseil Général des Yvelines et Agence Régionale de Santé).

La Fondation Caisse d'Epargne qui assure la gestion de l'établissement situé à Montfort l'Amaury, après avoir mené une recherche de site, s'est arrêtée sur le terrain communal d'une surface de 23 349 m<sup>2</sup> composé des parcelles E152 et E344 situées à coté du château de la Rolanderie.

## **2.1. Historique du PLU.**

La commune de Maule est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 novembre 2007.

Il a fait l'objet d'une révision simplifiée afin de densifier et de diversifier l'offre de logements sur le secteur 1AU1 dit « du Collège », approuvée le 11 juillet 2013.

Il a fait l'objet d'une modification afin de procéder à un ajustement du plan de zonage et au « toilettage » du règlement de la zone Urbanisée, approuvée le 17 mars 2014.

## 2.2. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le parti d'aménagement est le suivant :

*« D'une manière générale, le projet de la commune n'a pas pour ambition de révolutionner les dispositions actuellement en vigueur mais simplement de mettre en œuvre un document qui permette d'améliorer la vie au quotidien des Maulois et de préserver l'équilibre existant ».*

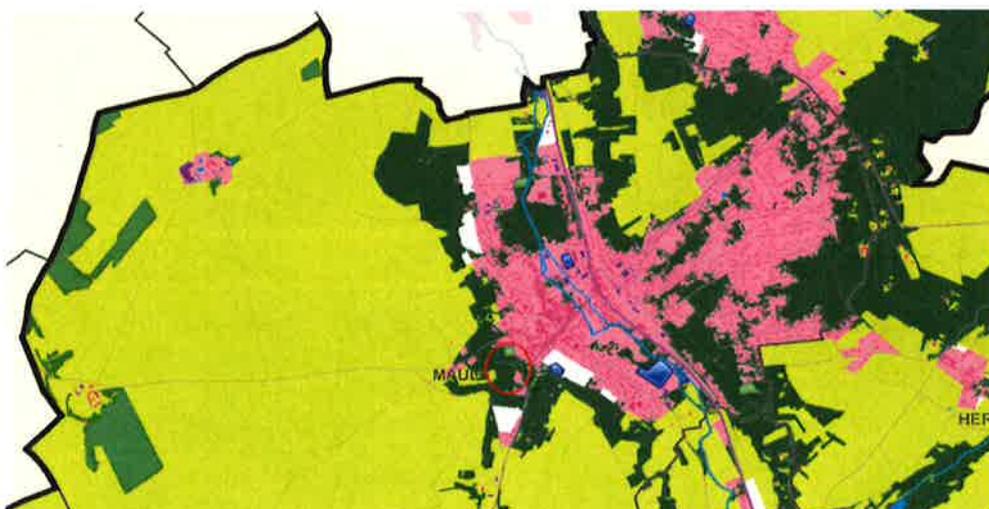
Le PADD se décline en six thématiques/orientations à savoir :

1. L'environnement
2. L'aménagement de l'espace
3. Le renouvellement urbain et l'équilibre social de l'habitat
4. Le développement économique et démographique
5. Les équipements et les services
6. La protection des espaces agricoles.

La présente révision allégée du PLU ne porte pas atteinte aux orientations du PADD et s'inscrit particulièrement dans la quatrième orientation mettant en avant la perspective d'accueillir et de maintenir les personnes âgées sur la commune.

## 2.3. Compatibilité avec le SCOT Gally-Mauldre.

Le site pressenti pour accueillir le projet d'EHPAD est classé en zone blanche (urbanisable) sur la carte des espaces agricoles pérennes (EAP) du SCOT. Le projet envisagé est donc compatible avec le SCOT Gally-Mauldre.



## **2.4. Objectifs poursuivis dans le cadre de la révision allégée.**

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision allégée du PLU consistent à adapter le zonage et le règlement applicables afin de permettre la création d'un équipement public ou privé d'intérêt général à caractère social de type EHPAD sur les parcelles cadastrées section E n°152 et 344 situées au-dessus du château de *la Rolanderie*.

## **3. Le projet.**

### **3.1. Le contexte.**

Le projet d'établissement a vu le jour sous la forme d'un transfert de l'établissement *Le Bon Accueil Julien Quet*, situé à Montfort l'Amaury, devenu obsolète.

Ce projet a reçu tous les accords préalables nécessaires (Conseil Général des Yvelines et Agence Régionale de Santé).

### **3.2. Le choix du site.**

Avant de choisir ce terrain, la Fondation Caisse d'Épargne pour la solidarité a étudié plusieurs sites d'implantation.

La mise en œuvre de son projet implique que le projet remplisse notamment les critères suivants :

- Le terrain ne doit pas être éloigné de Montfort l'Amaury tant pour des problèmes pratiques d'accès des accompagnants des pensionnaires actuels et du personnel que pour éviter des licenciements ;
- Le terrain doit être d'une superficie suffisante pour permettre au futur bâtiment d'accueillir les installations à aménager dans des conditions satisfaisantes et, ensuite, pour envisager le cas échéant à plus long terme une évolution du bâti ;
- Le foncier doit être disponible dans des délais compatibles avec le calendrier imposé à la Fondation Caisse d'Épargne qui ne peut envisager d'exploiter à long terme son établissement actuel, eu égard à la nécessité de mise aux normes qui s'impose à elle ;
- Le terrain doit permettre la réalisation d'aménagements de qualité ;
- Le coût d'acquisition du foncier doit demeurer raisonnable.

Sur la commune de Maule, plusieurs sites ont été envisagés.

Le premier d'entre eux, à savoir les terrains situés en secteur 1AU3 du PLU, Route d'Aulnay, a été écarté pour deux raisons principales tenant d'une part à l'impossibilité de maîtriser le foncier dans des délais compatibles avec les besoins de la Fondation Caisse d'Épargne (la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation s'avérant trop aléatoire et longue) et

d'autre part aux difficultés d'aménagement de certaines installations liées à la très forte déclivité du terrain.

Le second d'entre eux, situé rue d'Agnou, a également été écarté dès lors que sa superficie interdirait une évolution à long terme de l'établissement.

Les terrains situés près de la gare ont également été écartés dans la mesure où, outre qu'ils sont destinés dans le PLU à un autre usage (OAP), ils ne comportent pas un accès adéquat en vue de la desserte d'un ERP d'envergure.

C'est parce qu'aucune solution alternative n'existait alors qu'il est impératif de répondre à ce besoin d'intérêt général que le choix s'est porté sur un autre espace.

Le terrain retenu répond aux attentes de la Fondation Caisse d'Epargne et permettra l'implantation de ce service indispensable aux maulois.

En effet ce terrain est un terrain communal. La commune ayant la maîtrise du foncier, elle est en mesure de garantir à la Fondation Caisse d'Epargne une acquisition dans un délai compatible avec la continuité du service qu'elle assure, une fois fermé l'établissement qu'elle exploite aujourd'hui.

La superficie du terrain est cohérente avec le programme actuel et permettra, si nécessaire, des évolutions futures. De plus, il permettra la réalisation d'un programme de qualité et l'aménagement des espaces extérieurs compatible avec les activités qui seront proposées aux pensionnaires.

De plus, situé à proximité de Montfort l'Amaury, le déménagement de la maison de retraite n'aura pas d'incidence significative pour les résidents, leurs accompagnants et ne posera pas de problème d'accès pour le personnel.

Aucun autre terrain de caractéristique équivalente n'existant dans le secteur, c'est ainsi naturellement que la commune a proposé ce terrain à la Fondation Caisse d'Epargne pour la solidarité et qu'en conséquence, son Conseil d'Administration a validé à l'unanimité ce projet lors de sa séance du 23 avril 2014.

### **3.3. Le programme.**

Le programme consiste en la construction d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

La capacité de l'établissement sera de 98 lits en chambres individuelles, avec un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) de 12 à 14 places.

L'établissement sera composée de 7 unités de vie de 14 chambres dont:

- 2 unités protégées pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer

- 1 unité pour adultes handicapés vieillissants
- 4 unités de vie de type EHPAD

La création d'un pôle accueil de jour Alzheimer de 6 à 10 places.

L'établissement à créer développera une surface d'emprise au sol d'environ 3000m<sup>2</sup> et une surface de plancher d'environ 5000m<sup>2</sup>.

L'établissement sera un ERP classé en type J de 4ème catégorie.

Les trois unités protégées et spécifiques ainsi que le Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) bénéficieront de sorties sur des jardins protégés (ou sur terrasses d'agrément).

Des parcours adaptés et sécurisés seront aménagés aux abords des bâtiments. Un jardin thérapeutique est prévu.

L'établissement comprendra une cuisine de production ainsi qu'une buanderie pour le traitement d'une partie du linge des résidents (éléments de programme à préciser).

Un premier travail de programmation donne une hypothèse de surface utile à construire de 4100 à 4140 m<sup>2</sup> utiles.

Les chambres auront une surface utile de 21 m<sup>2</sup>.

#### Les espaces de vie collective :

La conception architecturale des locaux devra répondre à une qualité d'usage des espaces et des équipements facilitant le travail des personnels. Elle devra permettre des activités quotidiennes rappelant celles du domicile, associées à des soins adaptés. Il conviendra de tenir compte des difficultés des résidents à se repérer dans le temps et l'espace, de leur besoin de calme et d'apaisement.

Les espaces seront sécurisants, privilégieront l'insonorisation et comporteront des possibilités de retrait.

Les espaces de vie collective seront adaptés de manière à lutter contre la perte d'autonomie des résidents avec une signalétique claire et en cohérence avec le projet de soins. Ils devront comprendre notamment plusieurs salons d'animation et de détente, au moins un espace dédié aux activités physiques et un lieu d'accueil des familles.

Les espaces dédiés aux repas devront prendre en compte les besoins spécifiques des

résidents (prise des repas centralisée ou dispersée).

En ce qui concerne les unités de vie protégées dédiées aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentée, une attention particulière devra être portée à la conception des espaces collectifs afin de faciliter la sécurité des résidents et d'éviter un sentiment d'enfermement. Ces unités devront notamment permettre une circulation libre et sécurisée des résidents déambulant, et comprendre un lieu de vie commun et des espaces d'activités. Ils devront être ouverts sur un espace extérieur lui-même sécurisé et aménagé.

De même, l'unité pour personnes âgées handicapées répondra à un cahier des charges spécifique.

Un espace snoezelen, qui consiste à créer un environnement qui propose des sollicitations sensorielles qui génèrent du plaisir et de la détente, devra être aménagé au sein de l'établissement.

Les espaces dédiés au PASA devront être adaptés et identifiés par rapport au reste de la structure. Ce pôle de 12 à 14 places devra proposer, pendant la journée, à certains résidents souffrant de maladie d'Alzheimer ou apparentée, des activités sociales et thérapeutiques au sein d'un espace de vie spécialement aménagé et bénéficiant d'un environnement adapté à leurs besoins. Les espaces devront être conformes au cahier des charges défini par la circulaire du 6 juillet 2009.

Le PASA devra comporter notamment une entrée adaptée, un espace salon dédié au repos et à certaines activités collectives, un espace repas avec office, au moins deux espaces d'activités adaptées, deux WC dont un avec douche et des locaux de services.

Le PASA devra s'ouvrir sur l'extérieur par un prolongement sur un jardin ou une terrasse clos(e), sécurisé(e) et librement accessible aux résidents.

En ce qui concerne les autres espaces :

Le projet devra prévoir des locaux de services et d'équipements facilitant le travail des personnels et veiller à la sécurisation de ces espaces (locaux administratifs, locaux de soins, locaux techniques et locaux pour le rangement des charriots et des fournitures, local DASRI...).

Le projet respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012) et visera des cibles HQE (à déterminer).

L'organisation des espaces, les traitements architecturaux des locaux et le choix des matériaux devront favoriser à la fois le confort et la convivialité mais également la sécurité

et la liberté de circulation pour l'ensemble des personnes accueillies et ainsi que la limitation des déplacements des professionnels.

La prise en compte des nouvelles technologies:

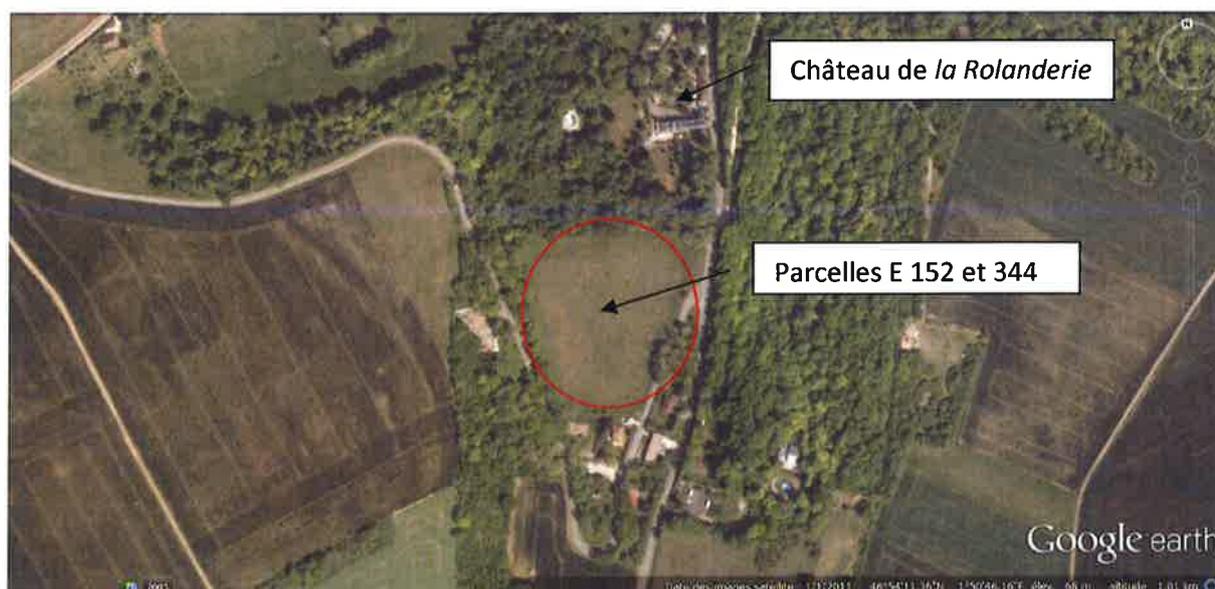
La modernité des nouvelles technologies contribue à faciliter la vie des personnes âgées et assurer le lien social avec l'extérieur. On peut ainsi prévoir :

- Des capteurs médicaux capables de transmettre à distance des paramètres de santé comme la tension, le poids, la glycémie ou la fréquence cardiaque pour un suivi médical à distance.
- Des installations domotiques avec des luminaires, des ouvertures de volets et de portes ou encore des systèmes de chauffage pouvant être commandés à distance par exemple.
- Des détecteurs d'ouverture de portes des chambres dans les unités protégées Alzheimer.
- Des rails de transfert lit/fauteuil dans les chambres.
- De la vidéo surveillance.
- Des installations multimédias : télévision multicanaux, canal d'informations internes, écrans plats sur IP, vidéo à la demande, accès Internet.
- Des éléments de confort techniques et thermiques : allèges surbaissées avec vitrage autonettoyant et rebord suffisamment large pour favoriser l'assise, plancher chauffant basse température réversible pour certain espaces, etc.

### 3.4. Présentation du site.

Le terrain retenu pour la réalisation de l'opération de relocalisation de l'EHPAD « Le Bon Accueil », de Montfort L'Amaury à Maule (78580), appartient à la commune.

Il est situé en limite de l'agglomération, au lieu-dit *la Rolanderie*, et présente une surface cadastrale de 23 349 m<sup>2</sup> (surface mesurée de 22 749 m<sup>2</sup>).



Il se compose de deux parcelles, numérotées E152 et E 344 d'une surface totale de 2.33 ha. Le terrain est desservi par deux voies, la RD45/Route d'Andelu puis la Route de Jumeauville en partie basse, et à nouveau la route de Jumeauville qui forme une boucle, en partie haute.

Il est libre de toute construction.

Le terrain présente une déclivité notamment dans sa partie ouest où le talus est très pentu.

La déclivité est de l'ordre de 25 mètres sur la limite parcellaire Nord (côte NGF 99,00 en bas, côte NGF 124,00 en partie haute) et de l'ordre de 12 mètres sur la limite parcellaire sud (côte NGF105,00 en bas, côte NGF 117,00 en partie haute)

La partie la moins pentue se situe sur le quart Nord-est du terrain.

Le versant est orienté vers l'Est.

Le terrain est planté sur son linéaire ouest, sur la partie en talus, ainsi que sur la limite Nord.

Quelques arbres jalonnent la limite Est. L'essentiel de la surface est composé d'une friche.

Le terrain est situé dans le périmètre de protection de la Chapelle Saint Jacques classée monument historique mais pas en co-visibilité avec ce monument historique.



Vue panoramique du site pressenti depuis la RD45/Route d'Andelu.

Ce site a été retenu pour les raisons suivantes :

- Environnement paysagé propice à la qualité de vie des résidants qui sont des personnes dépendantes donc peu mobiles.
- Facilité d'accès pour le personnel qui arrivera pour la majeure partie par cette entrée de ville
- Réponse à un besoin de la population communal
- Disponibilité à court terme d'un foncier propre à répondre aux attentes du maître d'ouvrage et aux exigences d'un EHPAD

La nature même du projet, ainsi que ses conditions de mise en œuvre, renforcent le côté « exceptionnel » de la modification du zonage impliquée par la présente procédure.

Sur ce point, il n'est d'ailleurs pas inutile de préciser que l'accompagnement mis en œuvre dans le cadre de la présente révision (OAP) permet de préserver au maximum l'espace vert en question.

Notamment, il aménage la préservation de l'espace boisé situé en haut de parcelle.

Il aménage également un espace de transition situé entre l'espace qui sera bâti et celui conservé en état de boisement, cet espace de transition étant dédié à l'aménagement de jardins thérapeutiques.

Enfin, en fixant le bâti dans le bas de la parcelle, il impacte au minimum le paysage et permet de ne pas altérer l'aspect naturel des espaces alentours.

### **3.5. Les réseaux.**

#### **Eau potable :**

Dans son avis émis dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, la Lyonnaise des Eaux, fermier de la commune, a indiqué qu'il n'y a pas lieu de prévoir une extension ou un renforcement du réseau public d'adduction d'eau potable. L'alimentation du projet sera réalisée à partir du réseau existant diamètre 100, Route de Jumeauville

#### **Défense en eau contre l'incendie :**

Un poteau incendie suffisamment dimensionné se trouve à proximité du site.

#### **Eaux usées :**

L'étude de faisabilité réalisée par la Lyonnaise des Eaux conclut à la faisabilité d'un raccordement de l'établissement au réseau d'assainissement d'eaux usées sous réserve de la réalisation d'une extension de réseau d'environ 225 ml.

#### **Eaux pluviales :**

Le projet est desservi par une canalisation diamètre 400.

Le maître d'ouvrage du projet devra gérer les eaux pluviales à la parcelle si la nature du sol le permet (infiltration). Dans le cas contraire, il devra assurer la limitation du ruissellement à 1l/s/ha conformément à la délibération de la CLE du 9 novembre 2004 portant obligation de maîtrise du ruissellement (création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales en surface ou d'un bassin de stockage sous chaussée avec un débit de fuite déterminé par la commune).

#### **Electricité :**

Dans son avis émis dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, ERDF a indiqué que la distance entre le réseau existant et la parcelle permet un raccordement du projet au réseau public de distribution d'électricité.

**Gaz :**

L'étude de faisabilité réalisée par GRDF conclut à la faisabilité d'un raccordement du futur bâtiment au réseau de gaz naturel sous réserve d'une extension de réseau d'environ 250 ml.

**Téléphone :**

Le projet est desservi par le réseau FT.

Un trottoir sera aménagé afin d'assurer une continuité piétonne entre la rue d'Orléans et l'établissement.

Le site est donc desservi par les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'électricité et de téléphone. Les réseaux d'assainissement d'eaux usées et de gaz se trouvent à proximité. Une extension du réseau d'assainissement et du réseau gaz sous maîtrise d'ouvrage communal est prévue.

Le coût des extensions de réseaux et de l'aménagement d'un trottoir seront supportés par le porteur du projet (bailleur social) via le prix de vente du terrain communal qui restera compatible avec l'économie du projet, lequel subit les contraintes de la tarification encadrée (EHPAD habilité à l'aide sociale).

### **3.6. Desserte, accès, stationnement et circulation.**

**Desserte :**

L'EHPAD sera desservi par la Route de Jumeauville via la RD45/Route d'Andelu.

**Accès :**

Deux accès seront créés Route de Jumeauville (se reporter au schéma d'aménagement ci-dessous (principes d'accès)) :

- Un accès « bas » (parc de stationnement de 25 à 30 places pour le personnel, livraison buanderie et accès maintenance technique - accès pompiers) qui ne donnera pas directement sur la RD 45 mais sur le bas de la Route de Jumeauville.
  
- Un accès « haut » ou accès principal pour les visiteurs, les prestataires extérieurs, le personnel en complément (soit au total 25 à 26 places) plus une aire de livraison cuisine - accès pompiers

**Stationnement :**

L'effectif de l'établissement sera composé de 98 lits pour personnes âgées dépendantes qui n'auront pas de voitures.

Le personnel sera d'environ 30 à 32 personnes simultanément et de 35 à 40 personnes au maximum soit environ une trentaine de voitures.

Le nombre de places de stationnement prévu sur site au total est d'environ 60 places.

A titre de comparaison, l'EHPAD de Montfort qui a 80 résidents et un effectif salarié de 37 équivalent temps plein possède deux zones de stationnement permettant 40 stationnements. Hors manifestations ponctuelles, elles sont occupées en moyenne à 75%.

### **Circulation :**

Une étude de circulation a été réalisée par le bureau d'étude IRIS conseil en septembre 2014. Elle conclue à un impact des générations de trafic faible par rapport aux trafics actuels et à mener une réflexion sur l'opportunité d'un aménagement du carrefour.

### **3.7. L'exposition aux risques.**

Le projet se situe en zone à risque d'érosion des terres.

Le projet devra prendre en compte ce risque et ne devra donc pas comporter de sous-sol.

### **3.8. L'environnement.**

Le site se situe en zone naturelle et en ZNIEFF de type II. Dans sa partie haute, il comporte un boisement. Le reste du terrain est en friche.

L'impact du projet dans l'environnement et le paysage sera limité d'une part par la situation du site d'implantation en retrait de la RD45 et de la végétation existante le long de cet axe en décaissé par rapport au terrain naturel et d'autre part par une implantation du projet à R+2 maximum en partie basse du terrain accompagnée d'un projet paysagé de qualité.

## **4. Les modifications apportées.**

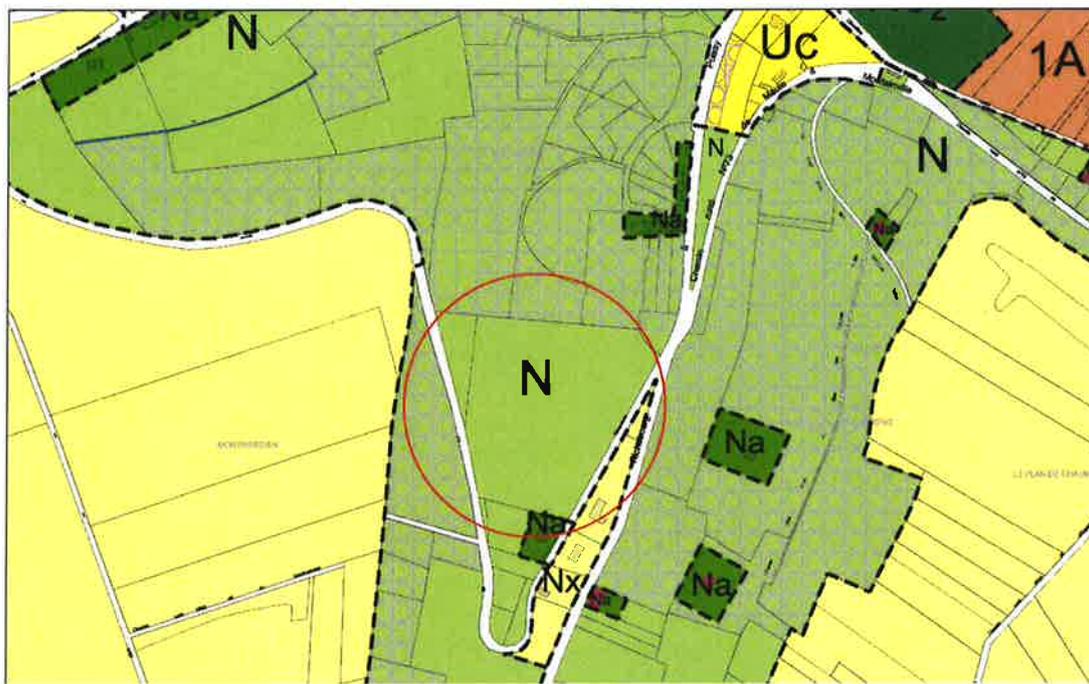
L'adaptation ci-dessous a pour objet de modifier le zonage de ces terrains aujourd'hui classés en zone N « zone Naturelle et Forestière » pour y substituer un zonage apte à permettre la création d'un EHPAD ainsi qu'une évolution du bâti (extension future).

La création de ce zonage implique la mise en place d'un règlement apte à permettre la création d'un tel établissement.

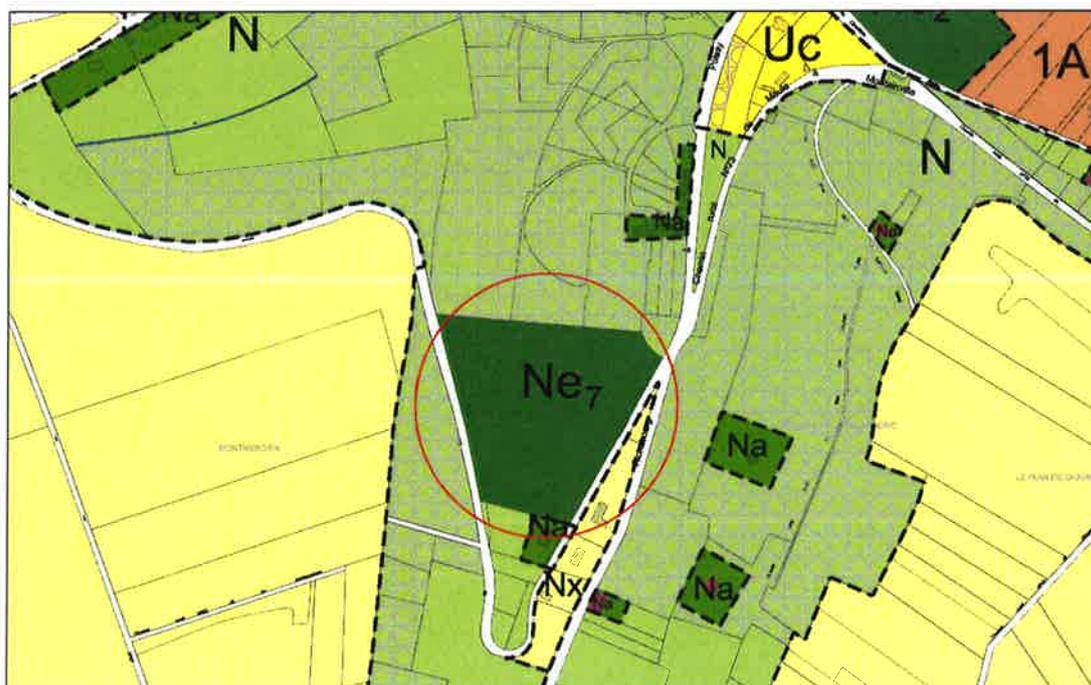
D'une manière générale, le présent projet a pour objet de permettre la création d'un EHPAD tout en assurant son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

### **4.1. Description du plan de zonage.**

Afin de permettre la création du projet, la présente révision allégée du PLU prévoit de classer le site d'implantation à savoir les parcelles cadastrées n°152 et 344 initialement classé en zone N, en sous-secteur Ne7 (en cohérence avec l'ensemble des sous-secteurs Ne définis lors de l'élaboration du PLU entre 2003 et 2007) relatif à un équipement public ou privé d'intérêt général.



Zonage avant révision allégée.



Zonage après révision allégée.

#### **4.2. Modifications apportées au règlement de la zone N.**

Le règlement actuel de la zone Naturelle et Forestière est conservé et des prescriptions spécifiques au sous-secteur Ne7 sont insérées aux articles suivants du règlement :

*Article 9 : emprise au sol.*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Justification : préserver une dominante végétale sur le site.

*Article 10 : hauteur maximale des constructions.*

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+2 par rapport au niveau naturel du sol au pied de la façade considérée.

Justification : faciliter l'insertion dans le site (la topographie et le fond boisé participeront à cette intégration dès lors que la hauteur des constructions est limitée à R+2).

*Article 11 : aspect extérieur des constructions.*

Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.

Justification : préserver une dominante végétale visuelle depuis les points hauts du territoire.

Pour éviter un aspect « monolithique » du bâtiment, les façades seront traitées avec une diversité de matériaux et de couleurs.

Justification : faciliter l'intégration dans le site.

Les locaux techniques et de services seront parfaitement intégrés au volume du ou des bâtiments.

Justification : faciliter l'intégration dans le site.

*Article 12 : stationnement.*

Une place de stationnement visiteur pour cinq lits, 1 place par personnel présent simultanément ou concomitamment sur le site, trois places de stationnement dédiées aux intervenants extérieurs (coiffeur, médecin, animateur, etc.) et 2 places de stationnement dédiées aux livraisons.

Les places de stationnement devront être traitées en dalles engazonnées (type evergreen ou équivalent).

*Article 13 : espaces libres et plantations.*

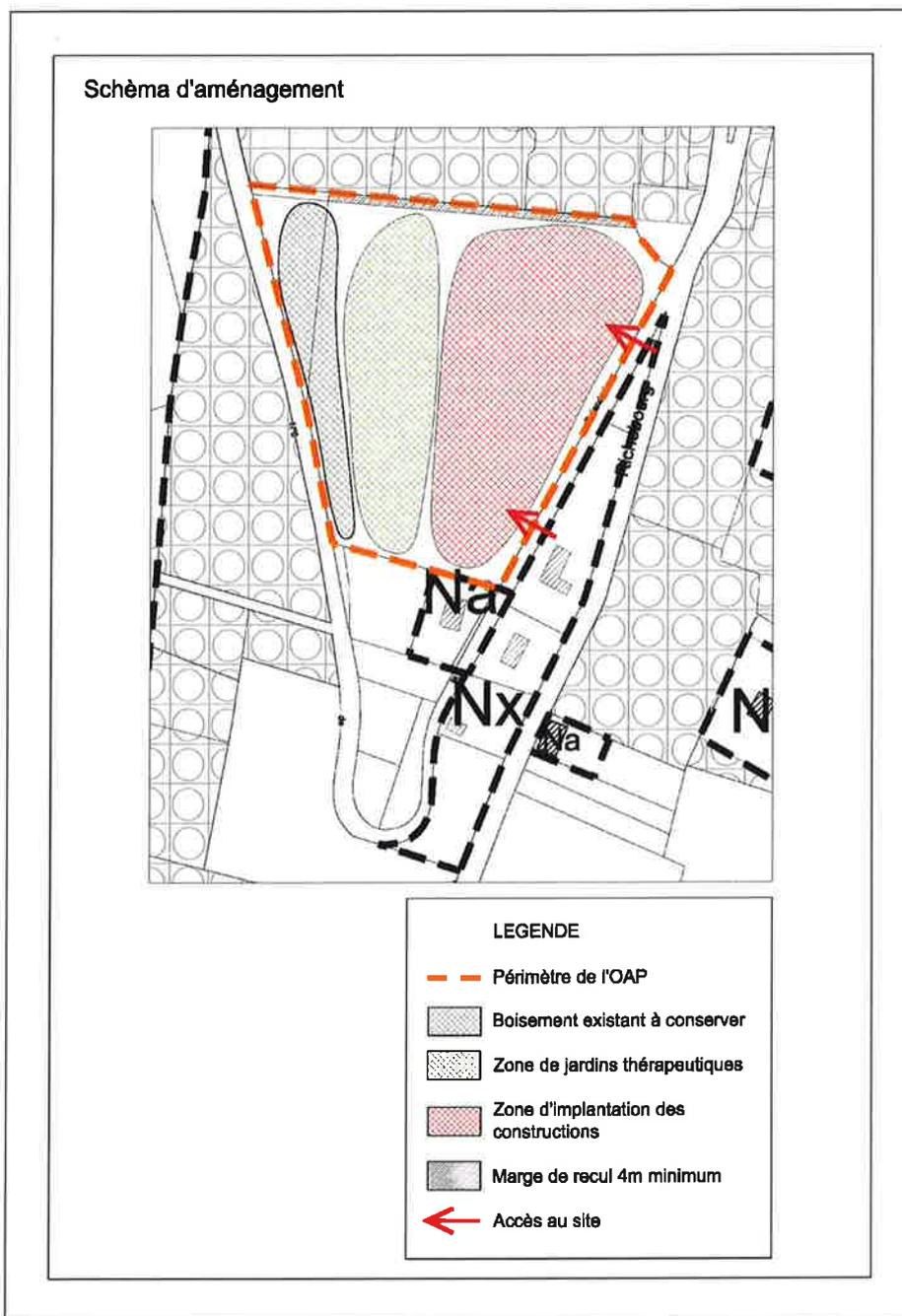
Le projet végétal devra participer à la bonne insertion du projet dans son site avec un

minimum de 1 arbre de haut jet et d'essence autochtone à planter pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Justification : faciliter l'intégration dans le site et renforcer l'environnement végétal du site

Le projet complet de règlement est joint au dossier.

#### 4.3 Orientation d'aménagement et de programmation.



L'objectif de ce schéma est d'orienter les choix d'implantation de l'EHPAD afin d'intégrer au mieux le projet dans son site.

Dans le cadre du projet, l'objectif est de ne pas toucher aux arbres et d'assurer une insertion maximum de la future construction dans son environnement.

Le projet d'orientation d'aménagement et de programmation complète et précise le règlement.

L'accès viaire au secteur s'effectuera obligatoirement depuis la partie Est ou basse.

Le boisement existant en partie Ouest ou haute sera conservé. Aucun arbre ne sera supprimé.

Les jardins thérapeutiques se situeront en partie centrale.

Les constructions liées au projet d'EHPAD devront obligatoirement s'implanter en partie basse.

En cas d'extension, celle-ci devra obligatoirement se situer dans le prolongement de la construction en partie basse.

Insertion paysagère :

Les constructions seront implantées en partie basse du site correspondant à la zone d'implantation des constructions au schéma d'aménagement afin de minimiser l'impact de ces constructions sur le paysage.

Le projet devra prévoir un accompagnement paysager de qualité en vue d'assurer une meilleure insertion des constructions dans l'environnement proche.

Justification de la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation :

Assurer une bonne insertion du projet dans l'environnement et le maintien du caractère naturel du site.

Complémentaire du règlement, elle définit les conditions d'aménagement du sous-secteur Ne7.

#### **4.4. Rapport de présentation.**

Page 137 du Rapport de présentation - Explications des choix - 3.4.2. Secteur Ne :

Création d'un sous-secteur Ne7 réservé à la création d'un équipement public ou privé d'intérêt général à caractère social de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) au-dessus du château de la Rolanderie classé en Na. Sa superficie est de 2,33 ha.

**Tableau d'évolution des surfaces :****Evolution :**

Le sous-secteur Ne7 d'une surface de 2,30 ha est créé, la zone naturelle stricte est réduite d'autant.

Le nouveau tableau de surface est donc le suivant (surfaces en hectares) :

ZONES ET SECTEURS	SURFACES AVANT REVISION ALLEGEE	SURFACE APRES REVISION ALLEGEE
Ua	17.8	17.8
Ub	34.7	34.7
Ubl	0.3	0.3
Uc	146.7	146.7
Ucl	4.5	4.5
Ud	15	15
Ue	10.4	10.4
<b>Uh</b>	<b>4.6</b>	<b>4.6</b>
Ux	7.1	7.1
U1	4.6	4.6
U2	1.9	1.6

**TOTAL ZONE U : inchangée : 247.6 ha**

ZONES ET SECTEURS	SURFACES AVANT REVISION ALLEGEE	SURFACE APRES REVISION ALLEGEE
1 AU1	2.7	2.7
1 AU2	3.2	3.2
1AU3	2.4	2.4
2AU	4.6	4.6

**TOTAL ZONE AU : inchangée : 12.9 ha**

ZONES ET SECTEURS	SURFACES AVANT REVISION ALLEGEE	SURFACE APRES REVISION ALLEGEE
A	1 107.9	1 107.9

**TOTAL ZONE A : inchangée : 1 107.9 ha**

ZONES ET SECTEURS	SURFACES AVANT REVISION ALLEGEE	SURFACE APRES REVISION ALLEGEE
N	315.4	313,1
Na	23.2	23.2
Ne1	1.6	1.6
Ne2	1.3	1.3
Ne3	5.4	5.4
Ne4	0.6	0.6
Ne5	1.4	1.4
Ne6	1.4	1.4
Ne7	0	2,30
Nel	9.9	9.9
Nx	6.8	6.8
Nxa	4.5	4.5

**TOTAL ZONE N : inchangée : 371.5 ha**

### 5. Conclusion.

Le projet d'EHPAD est à la fois un projet exceptionnel et un réel projet d'intérêt général, à l'échelle de la Commune de Maule.

Ce projet est cohérent avec le PADD du PLU de la commune approuvé le 28 novembre 2007.

Ce projet, objet de la présente révision allégée, ne comporte pas de graves risques de nuisances, ni sur le plan environnemental ni sur le plan des risques naturels.

Ce projet, par la combinaison du zonage, du règlement et de l'orientation d'aménagement et de programmation permettra d'assurer une insertion harmonieuse du projet d'EHPAD dans son environnement et de maintenir le caractère naturel du site.