



Commune de Montsout

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU

-Site résidence Les Charmilles -

1 - NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier provisoire

Mars 2021

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2005
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2008
- Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2011
- Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 avril 2016
- **Déclaration de projet : dossier provisoire**

1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE
2. PRESENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET
3. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET
4. UN PROJET D'INTERET GENERAL
5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX
6. PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES POUR LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

1. Le choix de la procédure

Le projet visé par la présente procédure a pour objectif de permettre la réalisation d'un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) au sein de l'actuel EHPAD résidence des Charmilles. Cette opération permettra également de sécuriser la rue Alphonse Daudet (D64) située en face de l'école Primaire Alphonse Daudet. **Il nécessite l'évolution de plusieurs pièces du PLU applicable :**

- **L'ajustement de la cartographie du PADD.** Le PADD identifie le site en partie en espaces boisés. La cartographie du PADD doit être ajustée en conséquence.
- **La modification du plan de zonage,** qui classe le site en zone N et identifie le site en partie en espace boisés classés au titre du L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Or une modification, même mineure, d'une orientation inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification.

Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions Code de l'urbanisme.

Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L 153-54 du Code de l'urbanisme définit le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opérations d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au 1er alinéa du I et au III de l'article L121-4. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

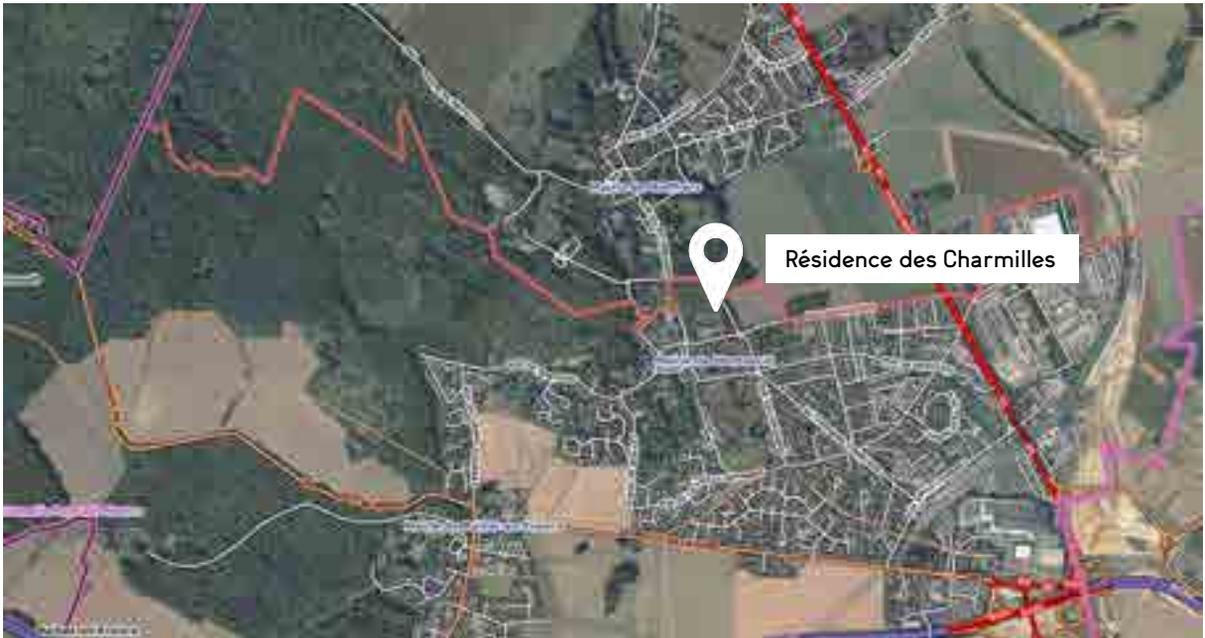
La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par la commune.

2. Présentation du site accueillant le projet faisant l'objet de la déclaration de projet

Localisation du site sur le territoire communal

Le projet s'implante en partie Nord du territoire communal, à la croisée de la départementale D64 (rue Alphonse Daudet) et rue des Charmilles.

Plan de localisation du site



2. Présentation du site accueillant le projet faisant l'objet de la déclaration de projet

Historique du site

La résidence des Charmilles a été réalisée à la fin des années 1990, sous le régime du POS de l'époque.

L'intégralité de la parcelle était classée en zone NA (équivalent zone AU d'un PLU) dont l'objectif était de rendre public le fond de parcelle de la résidence, en créant une aire de jeux, des allées, un jeux de boules, un terrain de tennis.

Le PLU de 2005 est venu classer ce site urbanisé en zone naturelle. Son classement en zone urbaine (à vocation d'équipement) serait plus approprié aujourd'hui.

Enfin, il existait également à l'époque du POS, un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Alphonse Daudet.



Permis de construire et plan du POS (1995)

Présentation du site

Le site du projet est constitué d'une seule parcelle (n° 159) classée en zone N du PLU.

Le site est actuellement occupé par la résidence des Charmilles et son parc. Il présente néanmoins une couverture boisée intéressante au cœur de la parcelle. Ces éléments seront préservés dans le cadre du projet.

La parcelle représente une surface totale d'environ 3,4 hectares.

Le site est bordé par la rue des Charmilles au sud et la rue Alphonse Daudet à l'ouest et la rue de Maffliers à l'Est.



 Espace boisé classé

 Limite de zone

2. Présentation du site accueillant le projet faisant l'objet de la déclaration de projet

Occupation actuelle du site :



Vue du site depuis la rue des Charmilles



Vue du site depuis la rue Alphonse Daudet

3. Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Présentation du projet

L'EHPAD « les Charmilles » a signé une convention tripartite en juillet 2013 avec l'ARS d'une part et le conseil départemental d'autre part. Elle fixait les objectifs et les moyens de l'établissement pour une durée de cinq ans et définissait dans le projet d'établissement la démarche qualité dans l'accompagnement des résidents accueillis.

Au vu du bilan de cette convention, des indicateurs validés en juin 2017 et du contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) en cours, de **nouveaux objectifs d'évolution de l'établissement ont été proposés afin d'assurer une meilleure prise en soins des hébergés.**

En effet, plus de 90% des résidents accueillis dans cet établissement présentent des troubles cognitifs en rapport avec une pathologie type Alzheimer ou maladie apparentée. Près de 40 % ont des troubles du comportement. **Le projet actuel est de faire bénéficier, aux résidents éligibles, d'activités thérapeutiques et sociales spécifiques, dans un environnement architectural adapté, et dispensées par un personnel formé à ce type de prise en soins.**

Ce projet de nouveau pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) fait partie du projet global de l'établissement d'accompagnement personnalisé de vie et de soins des résidents.

Afin de créer ce nouveau pôle (PASA), le bâtiment existant doit faire l'objet d'un réaménagement intérieur et d'une extension.

Aménagements bâtis prévus pour la création du PASA

- **Aménagement d'un espace dédié au pôle d'activités et de soins adaptés (PASA)** au sein du bâtiment existant, en lieu et place du réfectoire actuel. L'établissement dispose actuellement d'un vaste salon / salle à manger d'environ 200 m² de superficie. Situé au rez-de-chaussée, ce local bénéficie d'un accès direct vers l'extérieur, et de la proximité immédiate de la cuisine. Compte tenu de ces éléments ce local est parfaitement adapté pour la création d'un PASA pouvant accueillir 14 personnes.

De par sa localisation dans l'établissement proche de l'accueil et de l'un des deux ascenseurs, ce local sera aisément accessible depuis les différents lieux d'hébergement. Il bénéficiera néanmoins d'une entrée distincte permettant une transition avec l'extérieur.

Le local dédié au PASA est délimité sur tout un côté par de grandes baies vitrées qui apportent une très grande clarté. Afin de préserver cette clarté naturelle, une grande attention sera apportée au traitement des cloisons qui seront en grande partie vitrées.

- **Création d'un jardin thérapeutique** pour le PASA avec le réaménagement d'une terrasse de 125m² en jardin clos sécurisé pour la déambulation, les activités thérapeutique tournées vers la nature.
- **Création d'un nouveau réfectoire (extension du bâtiment existant).** Le PASA sera créé en lieu et place de l'actuel salon/salle à manger. Par conséquent, une nouvelle salle à manger sera créée à l'arrière du bâtiment dans l'axe du hall d'entrée.

De par sa position centrale, cette nouvelle salle à manger sera aisément accessible depuis les différentes zones d'hébergement ce qui contribuera à améliorer l'organisation des transferts des résidents au moment des repas.

Avec un seul poteau central, l'espace ainsi créé sera utilisé de manière optimum en permettant un accès facile pour tous les résidents et notamment pour les plus dépendants d'entre eux.

La construction sera réalisée en bois avec de larges baies vitrées en périphérie.

Il sera réalisé sous la forme d'un pavillon octogonal dont la hauteur ne dépassera pas le dernier niveau de la construction existante.

3. Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Organisation et aménagement des accès :

- Le site dispose aujourd'hui d'un espace de stationnement et d'un accès technique depuis la rue des Charmilles. Afin de renforcer l'accessibilité et la sécurité des résidents, il est prévu la création d'un accès pompiers de 5 mètres de largeur pour la maintenance et l'évacuation du bâtiment
- Afin de sécuriser les flux piétons et véhicules, il est prévu d'élargir, au niveau de l'accès pompiers, la rue Alphonse Daudet avec la création de places de stationnement et d'un service de dépose minute face à l'entrée de l'école primaire.

Traitement des espaces extérieurs

En dehors de l'emprise de l'extension pour le réfectoire et le jardin thérapeutique, l'ensemble des espaces naturels et boisés seront conservés.

Collecte et rejet des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales sera traité à la parcelle.

Les revêtements des voies et des places stationnement seront réalisés au maximum avec des matériaux perméables ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen », de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

3. Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Synthèse des aménagements prévus

PLAN DE MASSE EXISTANT



Références de la parcelle 000 AA 159

Référence cadastrale de la parcelle

000 AA 159

Contenance cadastrale

34 331 mètres carrés

Adresse

**1 RUE DES CHARMILLES
95560 MONTSOULT**

3. Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Synthèse des aménagements prévus

Afin de sécuriser les flux piétons et véhicules, il est prévu d'élargir, au niveau de l'accès pompiers, la rue Alphonse Daudet avec la création de places de stationnement et d'un service de dépose minute face à l'entrée de l'école primaire.

PLAN DE MASSE PROJET

Création d'une extension pour accueillir le réfectoire de l'EHPAD ouvert sur le Parc

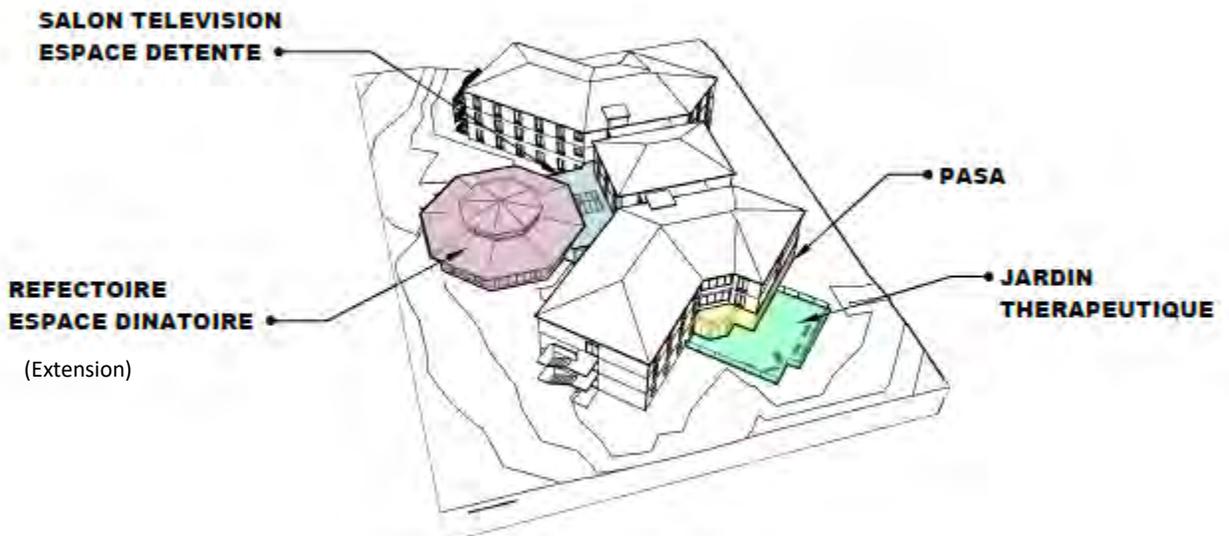
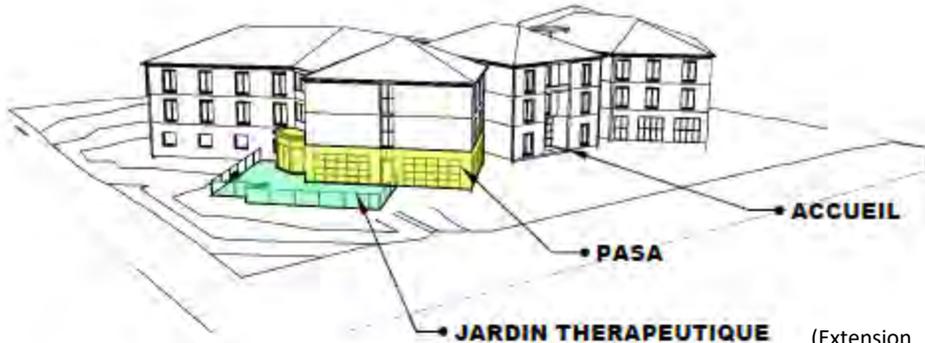
Réalisation d'un accès pompiers supplémentaire depuis la rue Alphonse Daudet pour la maintenance et l'évacuation de la résidence des Charmilles.

AIRE DE REcul
15 ML X 5 ML

Création d'un jardin thérapeutique pour le PASA avec le réaménagement d'une terrasse de 125m² en jardin clos sécurisé

3. Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Synthèse des aménagements prévus



4. Un projet d'intérêt général

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L123-14 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

Il permettra :

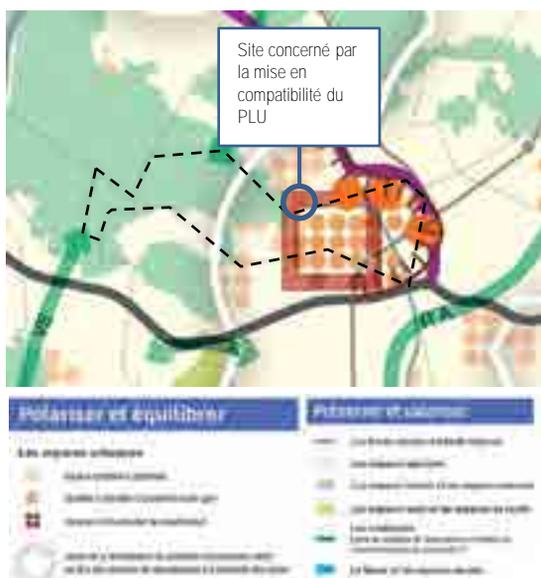
- **La création d'un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) au sein de la résidence Les Charmilles** afin de répondre aux nouveaux besoins de l'EHPAD et de ses résidents. Cet objectif nécessite une extension du bâtiment existant.
- **La réalisation d'un accès pompiers** supplémentaire depuis la rue Alphonse Daudet pour la maintenance et l'évacuation de la résidence des Charmilles. Cet accès nécessite le déclassement dans le PLU d'espaces boisés classés.
- **La sécurisation** d'une partie de la rue Alphonse Daudet (D64) aux abords de l'école Primaire Alphonse Daudet et de l'accès pompiers à travers des aménagements de voiries (élargissement de la voirie, la création de trottoirs, la création de stationnement supplémentaire pour la dépose des écoliers). Ces aménagements nécessitent le déclassement dans le PLU d'espaces boisés classés.

5. Prise en compte des documents supra-communaux

Prise en compte du Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF).

Le territoire est couvert par le SDRIF qui identifie la zone de projet projetée comme un espace urbanisé à optimiser. Aucune protection au titre du SDRIF n'est à mentionner.

Ainsi, le projet ne présente pas d'incompatibilité.



Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Dans le SRCE, la carte des composantes de la trame verte et bleue identifie :

- Un corridor écologique à l'Est de la commune
- Des lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares qui ne concernent pas le site de projet
- Des lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares qui se situent sur la partie sud-ouest de la commune.

Le projet n'est pas impacté par des éléments identifiés au SRCE



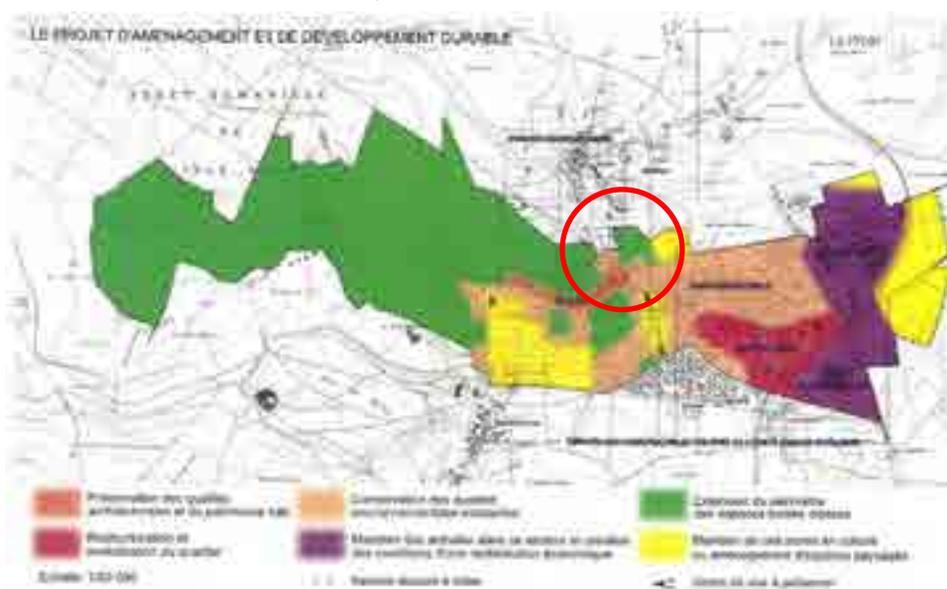
6. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

1. Une évolution est apportée à la cartographie accompagnant le PADD :

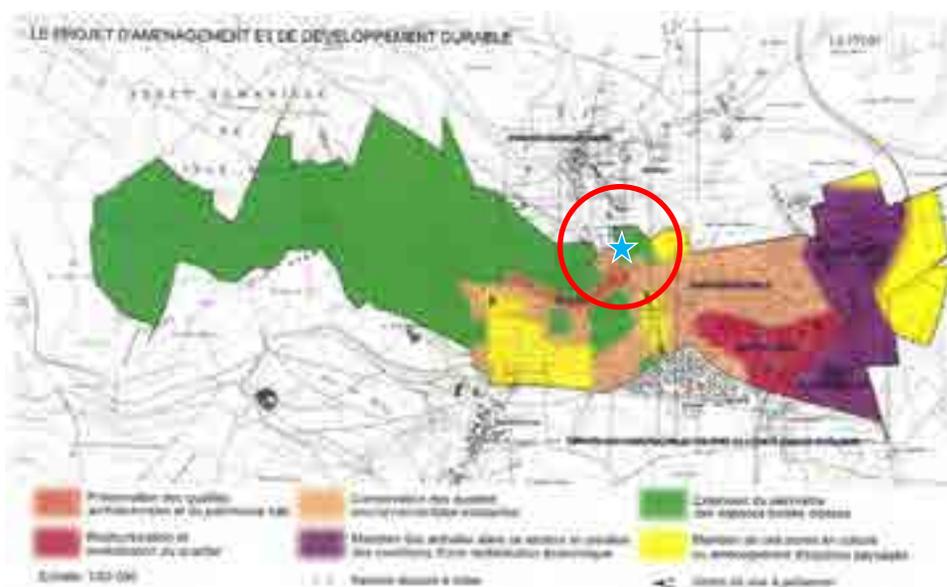
Une évolution est apportée à la cartographie de synthèse du PADD. En effet, si les orientations écrites du PADD n'identifient pas explicitement ce projet, le projet porte l'objectif de : « l'accueil des équipements nécessaires aux habitants est possible dans des secteurs spécifiques mais également, lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité dans le tissu urbain. »

Toutefois, le secteur est identifié en espace boisé. Cette orientation n'est pas compatible avec le projet d'extension et d'aménagement de la résidence Les Charmilles. C'est pourquoi, la mise en compatibilité implique l'ajout d'une nouvelle orientation : « permettre l'agrandissement de la résidence des Charmilles et la réalisation d'un aménagement sécurisé de la voirie et d'un accès pompier face à l'école primaire Alphonse Daudet ».

Carte du PADD avant la mise en compatibilité du PLU :



Carte du PADD suite à la mise en compatibilité du PLU :



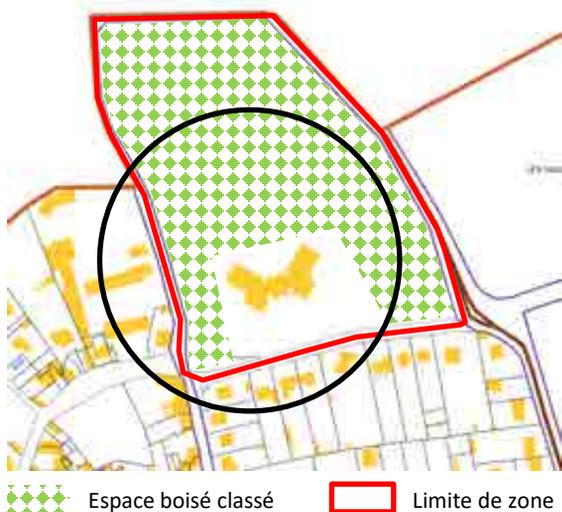
Permettre l'agrandissement de la résidence des Charmilles et la réalisation d'un aménagement sécurisé de la voirie et d'un accès pompier face à l'école primaire Alphonse Daudet

6. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

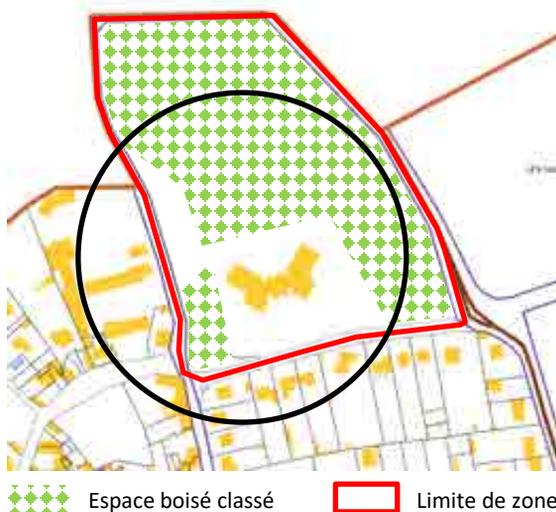
2. Le plan de zonage est également ajusté :

L'espace boisé classé identifié au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme est supprimé sur une partie mineure, pour permettre la réalisation du projet. Le déclassement représente environ 0,2 hectare d'espace boisé classé soit une baisse de 0,1% des espaces boisés classés sur la commune.

Extrait du zonage avant la mise en compatibilité du PLU :

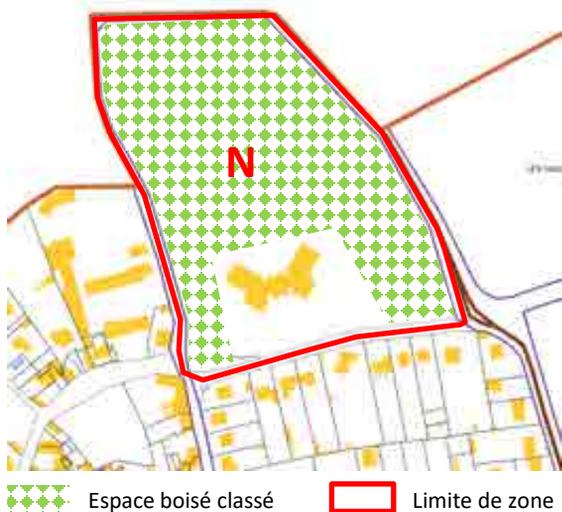


Extrait du zonage suite à la mise en compatibilité du PLU :

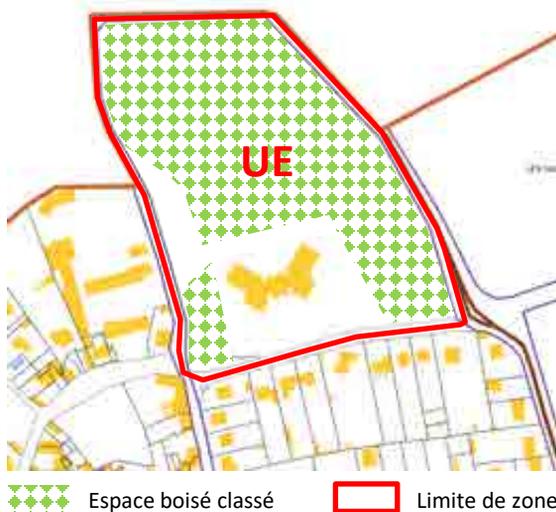


Le secteur est classé en zone naturelle dans le PLU. Bien que cette zone permette la réalisation du projet, un classement en zone urbaine à vocation d'équipement serait plus approprié et permettrait de reconnaître le caractère urbain et d'équipement de ce site. C'est pourquoi, il est proposé de classer cette zone en UE (zone d'équipement existante dans le PLU). Les espaces boisés classés sur le reste de la parcelle maintiennent la protection naturelle du site.

Extrait du zonage avant la mise en compatibilité du PLU :



Extrait du zonage suite à la mise en compatibilité du PLU :



Les autres pièces du dossier de PLU ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure.