



Déclaration de projet d'intérêt général relative à la construction d'une Maison d'Accueil Spécialisé emportant la mise en compatibilité du P.O.S de Freneuse

- 1 - Présentation du projet :

La prise de conscience des responsables du manque de maison d'accueil pour personnes handicapées sur l'ensemble du territoire oblige la recherche de terrains susceptibles, sans contraintes environnementales, de les accueillir.

Pour permettre la réalisation du projet de construction d'une Maison d'Accueil Spécialisée d'intérêt général à l'« Association Accueil de St Aubin » sur la commune de Freneuse, la mise en compatibilité avec le POS nécessite une modification de celui-ci sur 12.485 m².

La construction de 50 chambres et des bâtiments annexes (secrétariat, logistique) sur un seul niveau et sans sous-sol occupera une superficie d'environ 3.300 m². Les aménagements de parking et de gestion des eaux de ruissellement seront pris en compte ainsi que les plantations paysagères qui devront être en accord avec la réglementation dans le secteur.

- 2 - Intérêt général du projet :

En cohérence avec le Programme Interdépartemental d'Accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PROAC) adopté en décembre 2012 par la Conférence régionale de santé et de l'autonomie, l'association développe le projet de reconstruction pour extension de son actuelle MAS et de porter sa capacité à 50 places avec une échéance de mise en service pour décembre 2015.

Une telle structure répond pleinement aux besoins grandissants du territoire pour l'accueil de ces personnes.

- 3 - Nouvelles dispositions du POS :

Le choix d'implantation de cette nouvelle entité reste sur le territoire de l'agglomération d'Elbeuf, à proximité du Centre Hospitalier Intercommunal Elbeuf, Louviers, Val-de-Reuil.

Une option, suite à des études portées par l'Association avec le soutien du Conseil Général et ARS, est d'ores et déjà posée sur un terrain de 12.485 m² rue du Beau Site sur la commune de Freneuse.

Le secteur retenu se trouvait dans une zone 1NA. La création d'une zone UF permet de faire évoluer le règlement de cette zone pour la rendre compatible avec le projet.

Cette modification impacte les parcelles AB 288 – AB 219 – AB 371 et AB appartenant à la commune de deux parcelles privées : AB 351 et AB 242 , vendues au profit de l'Association « Accueil de Saint Aubin ».

Le secteur est desservi par l'eau, l'électricité, le téléphone, l'assainissement qui sera raccordé au réseau collectif.

Evolution par création d'une zone UF actuellement situés en zone 1NA.

Le but de cette modification est de permettre l'implantation d'une M.A.S. (Maison d'Accueil Spécialisée) d'intérêt général permettant de recevoir des personnes handicapées.

uniquement pour l'implantation de la MAS dans ce secteur limité.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA NOUVELLE ZONE UF
uniquement pour l'implantation de la MAS dans ce secteur limité.**

Qualification de la Zone :

Zone d'urbanisation à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction pour des équipements dédiés à la santé et à l'accompagnement pour l'accueil de personnes en situation de handicaps.

La commune est en droit d'exercer sur cette zone son droit de préemption.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1.1 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art R. 443.7)
- saisonniers (art R. 443. 8.1)

1.3 Les installations classées.

1.4 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports et des exhaussements et affouillements de sols liés à l'urbanisation tels que bassins de retenues etc....

1.5 Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes.

ARTICLE UF 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

2.1 La réalisation d'opération d'aménagement ou de construction pour des équipements dédiés à la santé et à l'accompagnement pour l'accueil de personnes en situations d'handicaps, dès lors qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances.

- le constructeur prend à sa charge des équipements propres à la zone sans préjudices des participations éventuellement exigibles.

2.2 Les équipements techniques liés à la zone

2.3 La reconstruction de bâtiment détruit à la suite d'un sinistre

2.4 Une autorisation doit être demandée pour les abris pour animaux

2.5 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 3- Accès à la voirie

3.1 Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de déserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

3.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 Lorsque les accès se font à partir de la rue du Beau Site, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie, soit assurée sur une distance suffisante de part et d'autre d'un point de l'axe d'accès situé à 6 m en retrait de l'alignement de la voie.

3.5 Les rampes d'accès aux stationnements doivent observer un retrait (surface plane) de 6m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UF 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Toute construction, installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement Sanitaire Départemental (art 48, 49 et 50) et de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

ARTICLE UF 5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Toute construction devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'assainissement de ces terrains.

5.2 Pour être constructible dans cette zone le terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1 hectare

ARTICLE UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise publique future ou existante.

ARTICLE UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative pour une hauteur inférieure à 3.50 m.
- soit observer par rapport à celle-ci un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 m pour un bâtiment d'une hauteur supérieure à 3,50 m

ARTICLE UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 9 : Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 10 – Hauteur des constructions

10.1 La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction, elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

10.2 Cette hauteur ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

ARTICLE UF 11- Aspect extérieur

11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la perspective.

11.2 Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.3 Les façades auront un aspect homogène, les tons criards seront exclus. Des tons vifs sont toutefois autorisés en très petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer une partie architecturale.

11.4 L'utilisation de plaques de béton ou fibrociment est interdite. Les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de faible hauteur, surmonté d'une partie à claire-voie, soit de lisses horizontales, grillages ou grilles à barreaux, doublé ou non d'une haie.

Les matériaux employés devront s'intégrer au style de la construction et à l'environnement.

11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.6 Sont interdits, tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux et l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect défectueux.

ARTICLE UF 12 : Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des

constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, et en nombre suffisant.

ARTICLE UF 13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé, sous réserve d'une autorisation, et du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

13.3 Une surface égale ou supérieure à 30% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

14.1 Le COS applicable à la zone UF est fixé à 0,65

14.2 Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UF 15- Dépassement du COS

15.1 Sans objet./.

